

**PELAKSANAAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA  
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 09/KPTS/M/1995 TENTANG  
PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DALAM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA  
PENGEMBANG BUKIT SEMARANG BARU (BSB)  
DENGAN KONSUMEN**

**TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2



oleh :

**DJONNY PRIATKO  
B4B000219**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

## TESIS

# PELAKSANAAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 09/KPTS/M/1995 TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PENGEMBANG BUKIT SEMARANG BARU (BSB) DENGAN KONSUMEN

disusun oleh :

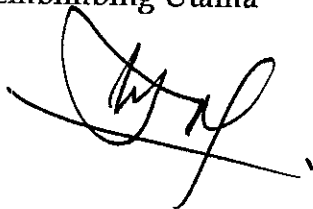
**DJONNY PRIATKO**  
**B4B000219**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 14 Juni 2004

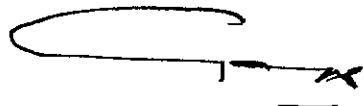
Menyetujui,  
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

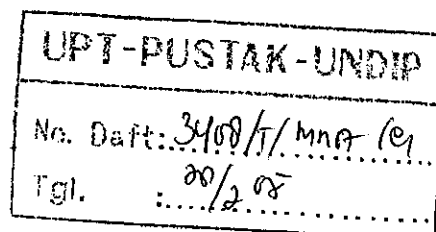


**H.ACHMAD BUSRO, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



**Prof. I.G.N. Sugangga, SH**



## ABSTRAKSI

**Pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/m/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen, Djomny Priatko. Tesis.Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.**

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, pengembang baik developer pemerintah, developer swasta maupun koperasi, dalam melakukan transaksi jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan konsumen wajib didasarkan pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan konsumen sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995.

Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen.

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, spesifikasi deskriptif analitis dengan menggunakan data primer dan sekunder.

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 bertujuan untuk melindungi kepentingan yang seimbang dari para pihak, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh PT.KAL telah mengambil pedoman dari Keputusan Menteri Negara Perumahan rakyat No. 09/KPTS/M/1995, tetapi masih saja banyak terjadi persinggungan kepentingan antara pengembang dan konsumen, yang akhirnya implementasi dari Kepmen tersebut belum sesuai dengan yang diharapkan. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru- BSB dengan konsumen, apabila timbul sengketa para pihak sepakat untuk membawa permasalahan tersebut di Pengadilan Negeri, sedangkan di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli dalam Pasal 16 diselesaikan dengan musyawarah atau melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).

## ABSTRACT

**The Implementation of People's Housing Public Minister's decision No.09/KPTS/M/1995 concerning the Guidance of house trade transaction in trading transaction treaty between Bukit Semarang Baru (BSB) developer and consumer, Djonny Priatko. Thesis. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.Semarang.**

In accompanying with People's Housing Public Minister's decision No.09/KPTS/M/1995, the developer either public developer, private developer and cooperation, when doing transaction and trading transaction treaty with consumer have to be based on People's Housing Public Minister's decision No.09/KPTS/M/1995 on June 23, 1995 about orientation of house trade transaction.

To know and analyze about the implementation of trading transaction treaty between Bukit Semarang Baru (BSB) developer and consumer according to People's Housing Public Minister's decision No.09/KPTS/M/1995 on June 23, 1995. To know and analyze law protection for person in trading transaction treaty between Bukit Semarang Baru (BSB) developer and consumer.

The using approach method is empirical juridical, analytical descriptive specification utilizing primary and secondary data.

The letter of People's Housing Public Minister decision No.09/KPTS/M/1995 is devised to cover people's balance concern, Trading transaction treaty made by PT. KAL has put on orientation in People's Housing Public Minister's decision No.09/KPTS/M/1995, but there is still any contact between developer and consumer, that become unexpected Minister's decision implementation yet. Law protection for people in trading transaction treaty between Bukit Semarang Baru (BSB) developer and consumer, and if the conflict appeared then those are in favor of carrying the problem to Court of First Instance, meanwhile in People's Housing Public Minister's decision No.09/KPTS/M/1995 on June 23, 1995 over orientation of trading transaction article 16, it is settled in negotiation or through National Indonesian Arbitrary Board (BANI).

## ***PERNYATAAN***

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

**Semarang Juni 2004**

**Yang menyatakan,**

**DJONNY PRIATKO**  
**B4B000219**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan YME, yang telah memberikan Berkatnya , sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **" Pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen"** ✓

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. ✓

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

✓

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.


Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang. ✓
  2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. ✓
  3. Bapak *H. Achmad Busro, S.H., MHum*, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Dosen Pembimbing Tesis penulis, yang telah banyak membantu.
  4. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH* selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
  5. Bapak *R. Suharto, S.H., MHum* selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Dan Dosen Wali Penulis.
  6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus
- ✓

memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .

7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro
8. PT. Karyadeka Alam Lestari responden penulis yang telah bersedia membantu dan dengan bersahabat memberi data yang penulis butuhkan.
9. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
10. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2000 (Kelas Khusus), yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

Akhirnya untuk Isteri tercinta dan putera-puteriku yang tersayang penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dorongan, semangat dan nasehat serta do'a kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.





Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum Perdata pada khususnya.

Semarang, Juni 2004

Penulis,

DJONNY PRIATKO

# DAFTAR ISI

ABSTRAKSI

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

## BAB I PENDAHULUAN

1.1.	Latar Belakang .....	1
1.2.	Perumusan masalah .....	16
1.3.	Tujuan Penelitian .....	16
1.4.	Manfaat Penelitian .....	17

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1.	Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	18
2.2.	Jenis-Jenis Perjanjian .....	21
2.3.	Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	25
2.4.	Asas-Asas Umum Perjanjian .....	27
2.5.	Pengertian Pengikatan Jual Beli dan Jual Beli.....	31
2.6.	Pengertian Konsumen .....	33
2.7.	Prestasi dan Wanprestasi .....	34

## BAB III METODE PENELITIAN

3.1.	Metode Pendekatan .....	43
3.2.	Spesifikasi Penelitian .....	43
3.3.	Populasi dan Teknik Sampling.. .....	44
3.4.	Teknik Pengumpulan Data .....	46
3.5.	Metode Analisa Data .....	47

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Hasil Penelitian

#### 4.1.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang .... 48

Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen dan Penyesuaiannya Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/ 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

#### 4.1.2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam ... 61

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen.

### 4.2. Pembahasan

#### 4.2.1. Analisa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara ..... 67

Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/ 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

#### 4.2.2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam ... 82

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang BSB Dengan Konsumen.

## BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan .....	105
5.2. Saran .....	107

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Manusia sebagai makhluk hidup membutuhkan berbagai macam kebutuhan dasar untuk menunjang dan meningkatkan taraf hidupnya, kebutuhan-kebutuhan dasar tersebut terdiri atas kebutuhan akan sandang, pangan dan papan, yang semuanya sangat penting bagi kehidupan manusia.

Pemerintah Indonesia menyadari bahwa peningkatan pemenuhan akan sandang, pangan dan papan tersebut, secara langsung akan meningkatkan kesejahteraan hidup rakyat Indonesia.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang sangat penting dalam upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggalakkan kegiatan ekonomi untuk peningkatan dan pemerataan kesejahteraan umum.

Pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan guna memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat, disamping untuk memenuhi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai satu dampak keberhasilan pembangunan.

✓

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

Sesuai dengan Pembangunan Nasional 1993, sebagaimana tercantum dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara tahun 1993 selanjutnya disingkat dengan GBHN 1993, dijelaskan bahwa pembangunan adalah pembangunan dari, oleh, dan untuk rakyat yang dilaksanakan bersama oleh masyarakat dan Pemerintah. GBHN 1993 menyatakan bahwa masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan Pemerintah berkewajiban menciptakan suasana yang menunjang. Kegiatan masyarakat dan kegiatan Pemerintah saling menunjang, saling mengisi, dan saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman, perlu ditingkatkan kerjasama secara terpadu antara Pemerintah Pusat, Pemerintah daerah, pihak pengembang serta masyarakat, dengan mengindahkan persyaratan minimum bagi perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman dan serasi dengan lingkungan serta terjangkau oleh daya beli masyarakat banyak, dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial di sekitarnya.

Pembangunan perumahan dan permukiman bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan. Dalam hal ini maka pengusaha real estate/pengembang sebagai mitra pemerintah dapat

berperan lebih besar dalam mendukung terwujudnya program pembangunan perumahan dan permukiman, antara lain : terpenuhinya kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia demi terwujudnya lingkungan hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur. Para pengusaha real estate/pengembang sebagai mitra kerja dari pemerintah, sangat diharapkan peran dan dukungannya dalam menunjang kelancaran seluruh rangkaian pengelolaan pertanahan khususnya dalam memenuhi dan mengatur kebutuhan tanah bagi pembangunan perumahan dan permukiman.

Dengan demikian maka kehadiran para pengusaha real estate/pengembang, kini semakin dirasakan peranan dan fungsinya dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman. Pembangunan perumahan selama ini adalah sektor yang paling mudah menimbulkan kesenjangan. Namun di sektor ini pulalah diharapkan justru mampu menekan kesenjangan dengan lebih banyak membangun rumah RS/RSS (Rumah Sederhana/Rumah Sangat Sederhana) dan menengah yang memang merupakan sebagian besar dari kebutuhan Rakyat Indonesia .

Secara garis besar Lembaga Pelaksana Pembangunan perumahan di Indonesia adalah :

1. Perum Perumnas (developer pemerintah)
2. Real Estate Indonesia (developer swasta)
3. Koperasi (developer masyarakat).

Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia yang dilaksanakan para pengembang tersebut telah menyentuh secara langsung kebutuhan masyarakat dari berbagai lapisan masyarakat baik dari golongan ekonomi lemah yang terbatas kemampuannya untuk membeli rumah ataupun dari golongan atas. Karena itu perumahan dan permukiman penanganannya perlu mendapatkan perhatian yang sungguh-sungguh dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah daerah.

Untuk tercapainya sasaran pembangunan perumahan dan permukiman oleh pihak pengembang terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah menengah oleh Pemerintah dikeluarkan beberapa ketentuan diantaranya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 02/KPRS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional No. 04/KPTS/BKP4N/1990 dinyatakan bahwa KPKSB KPR adalah kredit yang



diberikan oleh bank-bank yang ditetapkan Bank Indonesia, kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang berpendapatan tetap dan tidak tetap dengan pendapatan keluarga maksimum Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) per bulan, untuk membiayai pemilikan kavling siap bangun (54 M<sup>2</sup> sampai dengan 72 M<sup>2</sup>), rumah inti, rumah sederhana dan rumah susun tipe 12 sampai dengan tipe 70 yang sumber dananya diatur oleh Pemerintah dan dana bank Pelaksana.<sup>1</sup>

Pemerintah akan melakukan pengawasan dan pengendalian yang intensif terhadap seluruh kegiatan penyediaan perumahan dan permukiman. Untuk itu, dengan KEPPRES No. 37 Tahun 1994, telah diadakan penyempurnaan tugas dan organisasi BKPN (Badan Kebijakan Perumahan Nasional). Dengan KEPPRES tersebut nama BKPN (Badan Kebijakan Perumahan Nasional) diubah menjadi BKP4N (Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan permukiman Nasional). Tugas pokoknya, yang semula hanya menyiapkan rumusan kebijakan dan memecahkan berbagai permasalahan dibidang pembangunan perumahan dan permukiman, diperluas dengan tugas melaksanakan pengawasan dan pengendalian di bidang pembangunan

---

<sup>1</sup> Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan Manulu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 6-7.

perumahan dan permukiman. Organisasinya pun telah dilengkapi dengan BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah) yang dibentuk di Daerah Tingkat II. Petunjuk Pelaksanaan Tugas-tugas Badan telah dituangkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua BKP4N (Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan permukiman Nasional) Nomor 01/KPTS/BKP4N/1994.

Dari pengawasan yang dilakukan oleh BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah) diharapkan dapat pula diidentifikasi kemungkinan terjadinya berbagai usaha para pengembang yang dapat merugikan masyarakat sehingga BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah) dapat pula segera menentukan langkah-langkah pencegahannya.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman dijelaskan definisi mengenai :

- Rumah adalah : bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- Perumahan adalah : kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana sebagai hunian.

- Permukiman adalah : bagian dari lingkungan hidup dan diluar kawasan lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan.

Dengan semakin banyaknya rumah yang dibangun oleh developer/pengembang serta banyaknya calon-calon pembeli (konsumen) maka akan semakin meningkat transaksi jual beli rumah yang belum selesai dibangun oleh developer/pengembang , sehingga akan dapat menimbulkan berbagai kerawanan, karena kedudukan antara developer/pengembang dengan konsumen tidak seimbang antara hak dan kewajibannya, hal ini disebabkan karena secara ekonomi kedudukan pihak pengembang lebih kuat sehingga mengatur segala sesuatu berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli (draft pengikatan sudah dibuat oleh pihak pengembang), maka untuk mengantisipasi kerawanan tersebut Pemerintah Indonesia dalam hal ini Menteri Negara Perumahan Rakyat mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 pada tanggal 23 Juni 1995, yang selanjutnya terhadap pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh BKP4N (Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan

permukiman Nasional) melalui BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah).

Hubungan hukum yang akan diteliti oleh penulis dibatasi pada kajian menyangkut Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pengembang dan Konsumen. Walaupun adanya hubungan hukum lain yang timbul yaitu antara Konsumen dan Bank dan antara Pengembang dengan Bank, apabila jual beli terhadap tanah atau bangunan tersebut mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari bank pemberi kredit.

Pembelian rumah antara konsumen dengan pengembang dapat dilaksanakan melalui cara tunai, tunai dengan jangka waktu dan kredit melalui bank, pembelian rumah oleh konsumen dengan cara tunai dengan jangka waktu dan kredit melalui bank akan melahirkan perjanjian pengikatan jual beli antara konsumen dan pengembang, sebagai langkah awal sebelum dilaksanakannya jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Perjanjian pengikatan jual beli bersumber pada hukum perjanjian, perjanjian sendiri merupakan sumber dari hukum perikatan, Undang-Undang menyatakan bahwa sumber-sumber perikatan adalah perjanjian dan Undang-Undang (Pasal 1233 KUHperdata)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>I.G.Rai Widjaya. *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin. Jakarta. 2003. hal. 24.

Adanya praktek jual beli kavling ataupun kavling dengan rumah yang masih tahap pembangunan/dalam tahap perencanaan maupun yang sudah selesai pembangunannya, ditampung/diakomodasikan dengan dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau istilah lain yang sering dipakai perjanjian pendahuluan pembelian, perjanjian akan jual beli antara pengembang dengan konsumen, apabila pembayarannya belum lunas.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan dari 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli antara konsumen dan pengembang terjadi dikarenakan adanya proses pembayaran dalam jual beli yang belum selesai, proses pembayaran yang belum selesai ini dapat disebabkan karena adanya pembelian tunai baik terhadap kavling ataupun kavling dan rumah (siap huni) baik yang dilakukan melalui pembayaran (secara) tunai maupun tunai dengan jangka waktu serta kredit dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank. Selama proses jangka waktu pelunasan pembayaran secara keseluruhan dalam pembelian tunai atau pembayaran uang muka karena pembelian dengan fasilitas kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank maka kehendak para pihak (konsumen dan pengembang) akan dituangkan dalam akta pengikatan jual beli, hal ini dimaksudkan untuk

menjamin kebenaran kehendak dari para pihak yaitu untuk membeli oleh konsumen dan untuk menjual oleh pengembang.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995, pengembang baik developer pemerintah, developer swasta maupun koperasi, dalam melakukan transaksi jual beli dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan konsumen wajib didasarkan pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor tersebut tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Deskripsi di atas merupakan pokok pikiran yang mendasari hubungan hukum antara Pengembang dan Konsumen, dalam penelitian ini penulis membatasi diri pada permasalahan yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Pengembang dan Konsumen kaitannya dengan pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 dengan mengambil studi penelitian pada Pembangunan Perumahan di Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) oleh Developer/pengembang PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) <sup>3</sup>.

Hubungan antara PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) dan konsumen/masyarakat yang membutuhkan rumah, pada awalnya dasar hukum yang digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pengikatan

---

<sup>3</sup> Info Brosur Menunjuk Developer PT.KAL (Karyadeka Alam Lestari).

tersebut dibuat karena memang secara nyata peralihan hak kepemilikan atas kavling atau kavling dan rumah belum terjadi karena adanya proses pembayaran yang belum dilakukan secara keseluruhan (lunas) oleh konsumen, disamping itu juga adanya waktu antara pembelian dan penyelesaian pembangunan rumah.

Dalam pengikatan jual beli yang dibuat antara pihak pengembang, dalam hal ini PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) dengan konsumen telah dirinci didalamnya menyangkut ;

- Objek perjanjian
- Harga objek jual beli
- Tata cara pembayaran
- Sahnya pembayaran
- Serah terima objek jual beli
- Penggunaan objek jual beli
- Syarat-syarat pelaksanaan dan pembangunan objek jual beli
- Jaminan penjual
- Pajak-pajak dan biaya-biaya
- Pengalihan dan pengoperan hak atas objek jual beli
- Ketentuan pembatalan perjanjian
- Sanksi pembatalan perjanjian
- Akta jual beli
- Penyelesaian perselisihan
- Ketentuan-ketentuan khusus
- Perubahan, pengurangan dan/atau penambahan

- Domisili dan pemberitahuan
- Lain-lain
- Penutup

Meskipun dalam pengikatan jual beli sudah dijelaskan, namun tetap saja memungkinkan terjadinya permasalahan antara PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) dan konsumen, permasalahan ini merupakan tindakan wanprestasi, tindakan tersebut dapat terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi satu atau lebih dari prestasi yang dijanjikan seperti saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang setelah pelunasan angsuran, atau menyediakan fasilitas seperti air bersih dan penerangan tidak sesuai yang dijanjikan, ataupun konsumen tidak membayar sisa angsuran<sup>4</sup>.

Lahirnya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dimaksudkan untuk melindungi kepentingan para pihak, karena Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 memberikan posisi yang seimbang dalam hak dan kewajiban dari para pihak yang melakukan pengikatan jual beli.

---

<sup>4</sup> Fenny Anggraini, Konsumen, prasurevey 25 Maret 2004.



Keberatan konsumen terhadap developer/pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) karena tidak dilaksanakannya perjanjian sebagaimana mestinya, ataupun dikarenakan antara hak dan kewajiban yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut belum dapat mengakomodasikan kepentingan antara konsumen dan pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) secara seimbang seperti yang diharapkan di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995.

Kaitannya dengan pembangunan kawasan Bukit Semarang Baru (BSB), Permasalahan yang paling konkrit adalah sengketa konsumen dalam perkara antara Paulus Hartanto dan PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) . yang kasusnya antara lain bersumber dari tidak terlaksananya janji-janji dalam perjanjian pengikatan jual beli, seperti pengadaan saluran PDAM dan pembuatan jalan, pelaksanaan penandatanganan jual beli dihadapan PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah)<sup>5</sup>.

Sehubungan hal tersebut sangatlah menarik untuk memperoleh data konkrit serta menganalisa terhadap pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 09/KPTS/M/1995 berkaitan dengan pembuatan

---

<sup>5</sup> Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Pemerintah Kota Semarang Nomor 30/BPSK/Sm/XI/2003.

Adapun pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) penulis pilih sebagai studi dikarenakan pertimbangan Bukit Semarang Baru (BSB) sebagai kawasan perumahan yang cukup baru, dengan penyediaan fasilitas hunian yang lengkap, sehingga memungkinkan semua kelas sosial dalam masyarakat memilih kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) yang diprediksikan ke depan akan menjadi kota masa depan, terhadap kondisi demikian masyarakat yang akan dijadikan responden cukup kritis yang nantinya akan berpengaruh dalam perjanjian yang harus disusun oleh pengembang.

Selain itu hal menarik lainnya adalah prestasi Developer PT. Karyadeka Alam Lestari (Developer Bukit Semarang Baru) yang dalam usianya yang masih muda (peletakan batu pertama pada tanggal 31 Juli 1999) telah dapat melahirkan dan merealisasikan konsep-konsep pembangunan permukiman dengan konsep Kota Masa Depan, dengan membangun bermacam-macam kawasan antara lain kawasan perumahan baik untuk skala kecil, menengah, maupun besar meliputi : Jatisari, Graha Taman Bunga, Graha Taman Nirwana, Graha Taman Damai, Puri Argo Golf, Rumah Kebon, Kawasan Rukan Taman Niaga, Kawasan Industri, Kawasan Pendidikan, Kawasan Rekreasi, dan lain-lain (dll), yang diprediksi 17 tahun sejak tahun 1999 akan menjadi Kota Masa Depan, yang lengkap dengan segala fasilitas

pendukungnya, Kawasan Bukit Semarang Baru mempunyai lahan seluas 1000 (seribu) Hektar yang meliputi beberapa Kelurahan antara lain : Kelurahan Pesantren, Kedungpane, Jatibarang, Mijen, Ngadirejo, Jatisari, yang kesemuanya terletak di Kecamatan Mijen, Kota Semarang.

Kawasan Bukit Semarang Baru tersebut, sebagai kawasan permukiman sub urban, sebagai pusat pertumbuhan wilayah pengembangan Kota Semarang (berdasarkan Perda No. 5 tahun 1981 yang telah diubah dengan Perda No. 2 tahun 1990).

Izin-izin yang telah dimiliki oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) dalam kaitannya sebagai Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) antara lain :

1. Izin prinsip no. 590/3087, tanggal 11 Juni 1997 dari Pemerintah Kota Semarang ;
2. Izin Lokasi no. 460.5/30/30/11/1997 dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ;
3. Rekomendasi Gubernur Kepala daerah Tingkat I (Jawa Tengah), no. 525.5/7914 tanggal 30 Oktober 1997 ;
4. Dinas Perkebunan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah no. 525-5/8802 tanggal 9 Desember 1997 ;

5. Persetujuan dari Menteri Agraria/Kepala BPN no, 520.2-255 tanggal 28 Agustus, tentang perubahan status HGU menjadi HGB atas tanah seluas 868,4 Ha.

### **1.2. Rumusan Masalah.**

Dari latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan konsumen sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 ?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan konsumen sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan :

- a. Bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perjanjian.
- b. Bermanfaat bagi dunia praktek khususnya pada Pengembang dan Konsumen.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 KUHPerdara :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan pula terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam hukum keluarga<sup>6</sup>.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu<sup>7</sup>.

Hukum perikatan mempunyai sistim terbuka sedangkan hukum benda mempunyai sistim yang tertutup. Sistim terbuka adalah orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian, perjanjian apapun

---

<sup>6</sup>Mariam Darus Badruzaman . dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung 2001. hal.65.

<sup>7</sup>Hartono Hadisoeparto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta. 1984. hal.28.

dan bagaimanapun isinya yang mereka kehendaki, baik yang diatur dalam undang-undang maupun tidak diatur dalam undang-undang<sup>8</sup>.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan<sup>9</sup>.

Hubungan antara hukum perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Status perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis<sup>10</sup>

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk

---

<sup>8</sup>Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar hukum Perikatan*. Mandar Maju. Bandung. 1994. hal.1.

<sup>9</sup>Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta.1987. hal. 1.

<sup>10</sup>Subekti. *Loc.cit.*

mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian<sup>11</sup>.

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya sejalan dengan sifat dari Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis oleh para legislator.<sup>12</sup>

Jika kita perhatikan, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengisyaratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirnya kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan perkembangan ilmu hukum pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

---

<sup>11</sup>Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermasa. Jakarta. 1985. hal. 138.

<sup>12</sup>Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, .PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 13



Selanjutnya dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdata dan Pasal 1314 KUH Perdata bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan, bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitur yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan “kontra prestasi” dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah “dengan atau tanpa beban.”<sup>13</sup>

Kedua rumusan di atas memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang menggambarkan secara jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (di mana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestasi).<sup>14</sup>

## 2.2. Jenis-jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut sebagai berikut :

### a. Perjanjian timbal balik

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya, perjanjian jual-beli.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm. 14.

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 14.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah.

Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lain dan antara kontra prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama (*benoemd, specified*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemd, unspecified*).

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari, perjanjian bernama banyak terdapat dalam bab V sampai dengan XVIII KUH Perdata.

Diluar perjanjian bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di masyarakat.

Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij otonomi* yang berlaku di dalam hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian sewa-beli.

d. Perjanjian campuran .

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa), tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan.

Terhadap perjanjian campuran ini ada berbagai paham, antara lain :

1. Paham pertama : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis, sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus sui generis*).
2. Paham kedua : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori *absorpsi*).
3. Paham Ketiga : mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu ( teori kombinasi).

e. Perjanjian *Obligatoir*.

Adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan

perikatan). Menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli.

Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual beli itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (*obligatoir*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*).

Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

f. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil.

Adalah perjanjian di antara kedua pihak yang telah mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata), namun demikian didalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata), perjanjian terakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum romawi.

h. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya.

1. Perjanjian Liberatoir; yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 KUH Perdata.
2. Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku antara mereka.
3. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUH Perdata.
4. Perjanjian Publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah (Keppres No. 29/84).<sup>15</sup>

### 2.3. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu ;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

---

<sup>15</sup> *Ibid* hlm.19-21.

3. Suatu hal tertentu dan
4. Suatu sebab yang halal.<sup>16</sup>

Syarat pertama dan kedua mengenai subyeknya atau pihak-pihak dalam perjanjian sehingga disebut syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena mengenai obyeknya suatu perjanjian.

Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.<sup>17</sup>

Nasib suatu perjanjian seperti di atas tidaklah pasti dan bergantung pada kesediaan suatu pihak untuk menaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable* (bahasa Inggris) atau *vernietigbaar* (bahasa Belanda) ia selalu diancam dengan bahaya pembatalan.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Hasanudin Rahman, *Legal Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000. hlm. 5.

<sup>17</sup> Hasanudin Rahman, *Loc.cit.*

<sup>18</sup> Hasanudin Rahman, *Loc. cit.*

Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut didepan Hakim yang dalam Bahasa Inggris dikenal dengan *null and void*.<sup>19</sup>

#### **2.4. Asas-asas Umum Perjanjian.**

Asas -asas umum dalam perjanjian meliputi :

##### **1. Asas Konsensualisme**

Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan ayat 2 nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian atau dalam hal-hal di mana oleh Undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Hasanudin Rahman, *Loc.c it.*

<sup>20</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung 1994 hal. 42.

Secara umum kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata jo Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.<sup>21</sup>

## **2. Asas Kepercayaan**

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak, bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.<sup>22</sup>

## **3. Asas Kekuatan Mengikat**

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan, bahwa didalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*



#### 4. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

#### 5. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.<sup>23</sup>

#### 6. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 43.

kontraprestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam *zaakwaarneming*, di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada "kesusilaan" (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.<sup>24</sup>

#### **7. Asas Kepatutan**

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.<sup>25</sup>

#### **8. Asas Kebiasaan**

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 44.

<sup>26</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

## 9. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.<sup>27</sup>

### 2.5. Pengertian Pengikatan Jual Beli dan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan dari 2 (dua) pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yaitu pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Perjanjian pengikatan jual beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan antara lain; harga pembelian belum lunas dan/atau objek jual beli belum sempurna/belum jadi. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain nya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*

<sup>28</sup>Subekti dan Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita.Jakarta. 1970. hal.65.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*Koop en Verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedangkan yang lainnya "*koopt*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut hanya dengan "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya penjual), begitu pula dalam bahasa Prancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual-beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan suatu syarat-tangguh (Pasal 1463 KUHPerdata). Dengan demikian maka jual-beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga sudah

disetujui, baru jadi kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual-beli sebuah pesawat radio atau televisi.

## 2.6. Pengertian Konsumen.

Istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika) atau *consumenten/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* itu tergantung dalam posisi mana ia berada.<sup>29</sup>

Secara harfiah arti kata *consumer* itu adalah “(lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang”. Tujuan penggunaan barang atau jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai “pemakai atau konsumen”.

Selanjutnya istilah konsumen digunakan dalam Kamus Bahasa Inggris-Indonesia, oleh karena istilah ini telah memasyarakat di Indonesia, seperti halnya istilah *consumer* dalam masyarakat Internasional.<sup>30</sup>

Di dalam Pasal 1 huruf 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan definisi mengenai konsumen :

---

<sup>29</sup>Az. Nasution, 2002, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media, Jakarta. hal. 3

<sup>30</sup>Az. Nasution, *loc cit.*

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.<sup>31</sup>

## 2.7. Prestasi dan Wanprestasi

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)<sup>32</sup>

Prestasi dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*Performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan<sup>33</sup>.

Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitor dapat berupa <sup>34</sup>:

---

<sup>31</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang *Perlindungan Konsumen*

<sup>32</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3

<sup>33</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 137

<sup>34</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1988, hal. 45.

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, debitur telah melakukan wanprestasi karena dia tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dan waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*<sup>35</sup>.

Berdasarkan undang-undang dikatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUHPerdara )<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak. Op Cit.* Hal.77.

<sup>36</sup> I.G. Rai Widjaya. *Loc Cit.*

Pernyataan tersebut di atas berkaitan erat dengan resiko yang harus ditanggung oleh pihak yang menyebabkan terjadinya kerugian tersebut, secara khusus pengertian resiko diuraikan sebagai berikut :

"Yaitu kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian"<sup>37</sup>

Namun keadaan memaksa (*Overmacht* atau *Force Majeure*) berkaitan erat dengan beban resiko, karena dengan terjadinya suatu keadaan memaksa, resiko tidak dapat ditimpakan kepada pihak yang mengalaminya, apabila pihak debitor yang berada dalam keadaan memaksa dapat membuktikan bahwa kejadian itu berada di luar kekuasaannya. *Force Majeure* adalah klausula yang biasa dicantumkan dalam pembuatan kontrak dengan maksud melindungi pihak-pihak, hal ini terjadi apabila terdapat bagian dari kontrak yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab-sebab yang berada di luar kontrol para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sewajarnya<sup>38</sup>

Dalam pencantuman klausula *Overmacht* atau *Force Majeure*, biasanya terdapat penekanan kepada keadaan memaksa yang berada di luar

---

<sup>37</sup> *Ibid.* hal. 71. (Subekti dalam Buku I.G. Rai Widjaya).

<sup>38</sup> *Ibid.* hal. 75.



kekuasaan para pihak, dalam keadaan demikian, tidak ada pihak yang dibebankan tanggungjawab atau resiko untuk setiap kegagalan atau penundaan terhadap pelaksanaan kewajiban sesuai dengan kontrak<sup>39</sup>

Antara keadaan memaksa yang telah dibicarakan dibandingkan dengan wanprestasi, keduanya mempunyai persamaan pada akhirnya. Kedua-duanya berujung atau berakhir pada tidak terlaksananya perjanjian. Namun, berbeda dalam risiko atau tanggung jawab karena antara keduanya mempunyai perbedaan yang mendasar.

Dalam keadaan memaksa (*Overmacht*), seseorang yang melakukan wanprestasi atau melalaikan kewajibannya, disebabkan karena suatu keadaan di luar kekuasaannya. Sebaliknya, seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa, melainkan telah melakukan pelanggaran terhadap syarat perjanjian. Dengan demikian, akibatnya pun berbeda<sup>40</sup>.

Dalam hal ini apabila seseorang dapat membuktikan bahwa dia berada dalam keadaan memaksa atau *force majeure*, justru dia dibebaskan dan risiko atau tanggung jawab (Pasal 1245 KUHPdata). Dengan kata lain,

---

<sup>39</sup> *Ibid.* Hal. 76.

<sup>40</sup> *Ibid.* Hal. 79.

seseorang atau debitur yang lalai telah melakukan wanprestasi dapat menghapusnya dengan mengajukan alasan bahwa telah terjadi *force majeure*.

Apabila seseorang yang memang lalai telah melakukan wanprestasi bukan karena *force majeure*, akibatnya dia dapat terkena sanksi. Sanksi yang dimaksudkan itu dapat berupa <sup>41</sup>:

- a. kewajiban membayar kerugian yang diderita oleh pihak lawan (ganti rugi);
- b. berakibat pembatalan perjanjian;
- c. peralihan risiko; dan
- d. membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai dibawa ke pengadilan).

Dengan demikian, seseorang atau debitur yang dituduh lalai telah melakukan wanprestasi dapat melakukan tangkisan dengan cara <sup>42</sup>:

- a) mengajukan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*);
- b) mengajukan bahwa kreditur sendiri yang memang lalai (ini disebut *exceptio non adimpleti contractus*);
- c) mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking* atau *waiver*).

---

<sup>41</sup> *Ibid.* Hal. 78

<sup>42</sup> I.G. Rai Widjaya. *Loc Cit.*

Kadang-kadang memang tidak selalu mudah menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, apalagi kalau dalam perjanjian tidak diperjanjikan secara tegas, dan ini memang dimungkinkan berdasarkan “sistem terbuka” yang mengandung “asas kebebasan” yang dianut oleh hukum perjanjian. Jadi, pasal-pasal hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap atau optional law (*aanvullend recht*)<sup>43</sup>.

Meskipun kadang-kadang “waktunya” sudah diperjanjikan, satu pihak merasa bahwa waktu yang dicantumkan dalam perjanjian itu bukanlah merupakan batas waktu yang mewajibkan dia untuk melakukan prestasi yang diperjanjikan. Mengenai masalah “waktu” ini, salah satu pihak dianggap telah melanggar atau lalai melakukan prestasi apabila secara tegas batas waktu yang diberikan untuk melakukan prestasi telah dilampaui. Sebaliknya apabila tidak jelas atau tidak secara tegas dicantumkan kapan batas suatu prestasi harus dilakukan, akan bisa menimbulkan masalah di kemudian hari<sup>44</sup>.

Selanjutnya dapat diikuti uraian berikut ini <sup>45</sup>:

- a) Keadaan memaksa atau *overmacht*, yaitu keadaan yang berada di luar kekuasaan para pihak dapat dipergunakan untuk

---

<sup>43</sup> *Ibid.* Hal. 80.

<sup>44</sup> *Ibid.* hal. 81.

<sup>45</sup> *Ibid.* Hal. 82.

membela diri sehingga risiko atau tanggung jawab tidak dibebankan kepada yang bersangkutan.

- b) Wanprestasi yang terjadi adalah bukan pelaksanaan yang mengakhiri perjanjian, melainkan justru sebaliknya. Karena terjadi keadaan memaksa atau peristiwa yang tidak dapat dihindarkan, perjanjian dengan persyaratan yang telah disepakati berakhir dengan kegagalan. Tidak terlaksanakannya perjanjian atau kontrak, berarti juga tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, dan pihak yang tidak melaksanakan perjanjian itu disebut telah melakukan wanprestasi.

### BAB III

### METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>46</sup>

Sedangkan menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>47</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

<sup>47</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>48</sup>

Dalam metode penelitian ilmu hukum yang merupakan bidang kajian dalam penulisan tesis ini, diuraikan mengenai penalaran, dalil-dalil, postulat dan proposisi-proposisi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim ditempuh dalam kegiatan penelitian hukum, kemudian memberikan alternatif-alternatif tersebut serta membandingkan unsur-unsur penting di dalam rangkaian penelitian hukum.<sup>49</sup>

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

---

<sup>48</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

<sup>49</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 9.

### 3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Pendekatan bersifat yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman pengikatan jual beli antara pengembang dengan konsumen.

Sedangkan pendekatan empiris mempergunakan sumber data primer, yakni data yang langsung diperoleh dari informan/responden yang digunakan untuk mengetahui gambaran prosedur perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen.

Jadi pendekatan yang bersifat yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan konsumen.

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Soerjono Soekanto, *Op. cit.*, hal. 10.

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan konsumen.

Sedangkan istilah analitis mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dari pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang dengan konsumen.

### **3.3. Populasi dan Teknik Sampling**

#### **3.3.1. Populasi**

Pengertian populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti.

Dalam penelitian ini populasinya adalah hal-hal yang berkaitan dengan tesis ini yaitu :

1. PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) ;
2. Konsumen/Masyarakat yang membeli rumah dari developer PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) ;



3. Notaris yang menjadi rekanan PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) yang terkait dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli.

Adapun penentuan sampel dalam penelitian ini digunakan *Non Random Sampling* dengan *Purposive Sampling* yaitu :

1. PT. Karyadeka Alam Lestari PT. KAL(Karyadeka Alam Lestari).
2. Konsumen PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) yang mengalami tindakan wanprestasi
3. Notaris di Kota Semarang yang terkait dalam perjanjian pengikatan jual beli dan sering dimintakan/digunakan jasanya oleh PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari).

### 3.3.2. Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *non Random sampling* dengan *Purposive Sampling*, baik dalam menentukan sampel pengembang maupun konsumen dan Notaris, sampel pengembang ditentukan sesuai dengan tujuan penelitian, sample Notaris ditentukan dengan hanya memilih Notaris yang digunakan oleh pengembang, sampel konsumen ditentukan hanya konsumen yang mengalami tindakan wanprestasi.

Responden masing-masing telah ditentukan :

1. Pimpinan/staf hukum PT. Karyadeka Alam Lestari;
2. Konsumen 3 (tiga) orang yang telah ditentukan ;
3. Notaris di Kota Semarang 1 (satu) orang yang telah ditentukan.

### **3.4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu meliputi kegiatan studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui teknik *interview*/wawancara langsung dengan responden.

Sedangkan data sekunder diperoleh melalui kepustakaan dengan cara menelusuri dan melakukan analisis terhadap berbagai dokumen yang dapat berupa buku-buku, tulisan-tulisan serta berbagai peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### 3.5. Metode Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kuantitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti<sup>51</sup>. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

---

<sup>51</sup> H.B. Sutopo. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta. 1998. Hal. 37.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen dan Penyesuaiannya Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.**

Pembangunan perumahan di Proyek Bukit Semarang Baru atau dikenal dengan Kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) merupakan proyek dari PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) yang adalah sebuah perusahaan pembangunan perumahan atau pengembang yang telah mendapatkan Izin Prinsip no. 590/3087, tanggal 11 Juni 1997 dari Pemerintah Kota Semarang dan Izin Lokasi no. 460.5/30/30/11/1997 dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) tertanggal 16 Juni 1997, untuk mengembangkan permukiman yang terletak di desa Kedungpane, Pesantren Jatibarang, Ngadirejo dan Desa Mijen Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah.

Adapun program penawaran perumahan Bukit Semarang Baru yang diadakan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) meliputi :

1. "Kawasan Perumahan Puri Argo Golf" (PAG); terhadap kawasan ini yang menarik diperlakukan program "Rumah Desain Mandiri", maksudnya adalah program perumahan yang oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dimungkinkan terjadi pembelian Kavling saja sedangkan terhadap pembangunan rumah diserahkan kepada konsumen.

Terhadap kawasan ini dipergunakan ketentuan sebagai berikut <sup>52</sup>:

- a. Harga Jual Total Sudah termasuk (khusus pembeli tanah + bangunan) :
  - Pajak Pertambahan Nilai (bangunan dan tanah 10%)
  - Penggantian biaya Penyambungan listrik (PLN 4.400W) dan air bersih
  - Penggantian biaya pemecahan sertifikat a.n. Pengembang dan IMB
  - Pagar keliling samping dan belakang sesuai desain standar (dalam GSB tanpa pagar)

Harga Jual Total belum termasuk (khusus pembeli tanah+bangunan) :

- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB 5% - UU No. 21/1997)
- Biaya peningkatan status Hak Atas Tanah dari SHGB menjadi SHM
- Penggantian biaya Notaris/PPAT - Akte Jual Beli & Balik Nama SHGB

---

<sup>52</sup> Bagian Pemasaran PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari). Tanya Jawab tanggal 18 Mei 2004.

- Biaya balik nama rekening PLN

b. Catatan:

- Khusus pembelian kavling, yang termasuk harga Jual hanya PPN tanah dan penggantian biaya pemecahan SHGB an. Pengembang
- PPN bangunan (10%) dan BPHTB dibayar pada waktu penandatanganan Akte Jual Beli, yang nilainya akan diperhitungkan dengan dasar nilai Bangunan dan Tanah atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Khusus untuk pembelian kavling harga tersebut belum termasuk biaya pengurusan IMB biaya penyambungan air, listrik, telephone, deposit/jaminan selama massa konstruksi. dan biaya Akte Jual Beli dan Balik Nama SHGB serta peningkatan menjadi SHM.

c. Cara Pembayaran:

- Memilih Lokasi dan membayar tanda jadi sebesar Rp. 2.000.000,- dengan menyertakan fotocopy KTP
- Membayar uang muka/pelunasan secara tunai dua minggu setelah tanda jadi.
- Apabila terjadi pembatalan atau tidak ada pembayaran lanjutan, maka tanda jadi tidak dapat dikembalikan dan tanda jadi tersebut sepenuhnya menjadi milik Pengembang.
- Angsuran mulai dibayar I bulan setelah pembayaran uang muka (untuk harga standar).

2. "Kawasan Perumahan Graha Taman Bunga" (GTB); kawasan ini juga berlaku program "Rumah Desain Mandiri". Terhadap kawasan ini diperlakukan ketentuan sebagai berikut :

a. Harga Jual Total sudah termasuk: (khusus pembeli tanah dan bangunan) :

- Pajak Pertambahan Nilai (bangunan dan tanah 10%)
- Penggantian Biaya Utilitas (PLN 1.300 W, air bersih).
- Penggantian Biaya Pemecahan sertifikat HGB a.n Pengembang dan IMB
- Pagar keliling samping dan belakang (dalam GSB tanpa pagar)

Harga tersebut belum termasuk:

- Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB 5% - UU No.21/1997)
- Biaya peningkatan status Hak Atas Tanah dari SHGB menjadi SHM
- Penggantian Biaya Notaris/ PPAT - Akte Jual Beli & Balik Nama SHGB
- Biaya balik nama rekening PLN

b. Cara Pembayaran:

- Memilih lokasi dan membayar tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- dengan menyertakan fotocopy KTP
- Membayar Uang Muka/Pelunasan secara tunai, 2 minggu setelah tanda jadi. Apabila terjadi pembatalan dan atau tidak ada pembayaran lanjutan, maka tanda jadi tidak dapat dikembalikan dan tanda jadi tersebut sepenuhnya menjadi milik Pengembang.
- Angsuran mulai dibayar 1 bulan setelah pembayaran Uang Muka untuk paket 2.

3. "Perumahan Bukit Jatisari"; pada kawasan ini program yang berlaku yaitu penjualan tanah dan bangunan, sebagian besar pembangunan perumahan di kawasan ini dilaksanakan dengan program subsidi pemerintah, adapun ketentuan lain sebagai berikut :

- a. Harga Jual Total sudah termasuk (khusus pembelian tanah + bangunan) :
    - Harga Jual tanah dan Bangunan (jaringan lingkungan dan instalasi bangunan)
    - Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% sesuai dengan ketentuan yang berlaku
    - Penggantian biaya IMB
    - Penggantian biaya pemecahan sertifikat HGB an. Pengembang
    - Penggantian Biaya Utilitas (PLN 1.300 W & air bersih).
  - b. Harga tersebut belum termasuk (khusus pembelian harga tanah + bangunan):
    - Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan (BPHTB sebesar 5% - UU No. 21/1997)
    - Biaya asuransi jiwa dan kebakaran
    - Biaya PPAT dan atau Notaris untuk Akte Jual Beli dan Balik Nama SHGB
    - Biaya pengurusan peningkatan SHGB menjadi SHM (bila diperlukan)
    - Biaya balik nama rekening PLN
4. "Kawasan Niaga" ; kawasan ini diperuntukkan untuk pengembangan usaha baik berupa Rumah Toko maupun Rumah Kantor, pemasarannya merupakan satu paket kavling dan rumah, dengan ketentuan :
- a. Harga Jual Total sudah termasuk
    - Pajak Pertambahan Nilai (bangunan dan tanah 10%)
    - Penggantian Biaya Notaris PPAT - Akte Jual Beli dan Balik Nama SHGB
    - Penggantian Biaya Utilitas (PLN 2.200W, air bersih).
    - Penggantian Biaya Pemecahan sertifikat HGB a.n Pengembang dan IMB
    - Pagar keliling samping dan belakang
  - b. Harga tersebut belum termasuk
    - Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB 5% - UU No.21/1997)



- Biaya balik nama rekening PLN
- c. Cara Pembayaran:
- Memilih lokasi dan membayar Tanda jadi sebesar Rp. 2.000.000,- dengan menyertakan fotocopy KTP
  - Membayar Uang Muka I Pelunasan secara tunai, 2 minggu setelah tanda jadi.
  - Apabila terjadi pembatalan dan atau tidak ada pembayaran lanjutan, maka tanda jadi tidak dapat dikembalikan dan tanda jadi tersebut sepenuhnya menjadi milik Pengembang.

Kawasan-kawasan tersebut di atas baru merupakan sebagian dari kawasan pembangunan perumahan yang sudah/sedang dilaksanakan pemasarannya, untuk ke depannya PT.KAL (Karyadeka Alam Lestari) masih menyiapkan penawaran terhadap berbagai kawasan lain yang belum dilakukan pemasarannya (masih dalam tahap perencanaan akhir)<sup>53</sup>.

Dari hasil penelitian penulis diketahui bahwa perjanjian awal antara PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) sebagai pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan akan dilanjutkan dengan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah semua persyaratan dipenuhi, termasuk pelunasan harga tanah pada Rumah Desain Mandiri diselesaikan atau pembayaran angsuran pada penjualan kavling dan rumah dilunasi serta pembayaran

---

<sup>53</sup> Hasil survey lokasi kawasan Bukit Semarang Baru tanggal 22 Mei 2004.

angsuran uang muka pada penjualan kavling dan rumah sudah di lunasi sebelum dilaksanakan akad kredit dengan pihak bank<sup>54</sup>.

Terhadap desain mandiri berdasarkan Pasal 7 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditentukan :

3. Dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini, pembeli sudah harus mulai melakukan pembangunan rumah yang bersangkutan. Jangka waktu tersebut tetap berlaku dan mengikat, meskipun Rumah Disain Mandiri tersebut telah dialihkan atau dipindahkan kepada Pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam pasal 10 di bawah ini.
4. Jika selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah jangka waktu tersebut dalam ayat 3 diatas, pembeli belum juga memulai pembangunan rumah tersebut, maka jika dikehendaki oleh penjual, penjual berhak untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.

Isi dari perjanjian tersebut di atas merupakan salah satu dari kehendak yang merupakan bagian program PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) dalam pembangunan di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB), adapun ketentuan lain yang diterapkan berkaitan dengan kebijakan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) sebagai pengelola pembangunan di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) adalah peraturan penentuan standar desain bangunan rumah dan pelarangan pembuatan pagar untuk tipe-tipe desain rumah tertentu (rumah tanpa pagar).

---

<sup>54</sup> Amri Rahmad. Konsumen PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Bukit Semarang Baru (BSB), Jatisari

Diakui oleh *legal* PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL), bahwa sejauh ini penyusunan draft perjanjian pengikatan jual beli sudah diselaraskan dengan ketentuan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 terutama menyangkut :

#### KEWAJIBAN PENJUAL

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan. yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual, antara lain seperti bencana alam, perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
  - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
  - b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) di hadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar dua

perseribu dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

#### JAMINAN PENJUAL

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 1504 dan Pasal 1506 KUH Perdata.

#### KEWAJIBAN PEMBELI

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya mengurus sertifikat ditanggung oleh Penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar dua perseribu dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.

5. Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

#### SERAH TERIMA BANGUNAN

1. Dalam hal bangunan rumah yang menjadi ohyek dan Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir I angka V. maka pihak Penjual wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada butir 2 angka V, tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan resikonya.
4. Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan terimakan oleh pihak Penjual kepada Pembeli.

#### PEMELIHARAAN BANGUNAN

1. Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi tanggungjawab pihak pembeli sepenuhnya.
2. Setelah serah terima Tanah dan Bagunan Rumah dilakukan, pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

3. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dan Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka VI, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan memaksa (*Force Mayeure*, seperti antara lain, gempa bumi, banjir, huru-hara, perang dan indak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massa, atau karena adanya perubahan bangunan rumah yang dilakukan pihak Pembeli, maka pihak Penjual dibebaskan atas tanggungjawab perbaikan.

#### PENGUNAAN BANGUNAN

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya;
2. Pembeli wajib senantiasa mentaati "Peraturan Tata tertib Lingkungan yang diterbitkan oleh RT dan RW.

#### Perubahan Bangunan.

3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak, diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

#### PENGALIHAN HAK

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual. Pihak Pembeli tidak dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak Ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
2. Penjual dapat menyetujui secara tertulis kepada pembeli mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak Ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar dua setengah persen dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

#### KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dan pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama, dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual Beli.
- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh prosen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual. Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh prosen) maka pihak Penjual berhak memotong 10% (sepuluh prosen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

#### AKTA JUAL BELI

1. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:
  - a. Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;

- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
  - c. Proses permohonan hak guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual.
2. Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris. Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu.

#### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).
3. Biaya yang timbul sehubungan dengan peneriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50% (lima puluh persen) dan Pembeli 50% (lima puluh persen).
4. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dan Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan pengikatan Jual Beli ini.

Walaupun demikian diakui pula adanya beberapa kebijakan dalam praktek yang pada akhirnya dengan sangat terpaksa bersinggungan antara kepentingan pengembang/developer dengan konsumen, bahkan pada beberapa kasus developer dianggap tidak melaksanakan isi dari Kepmen tersebut.



Terhadap beberapa kasus keberatan konsumen, menyangkut isi dari perjanjian yang menurut konsumen selama ini bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995, ada baiknya pertentangan tersebut dicermati secara bijak, dimana PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dalam hal ini telah memberikan penawaran dan pengertian terhadap isi dari perjanjian pengikatan jual beli dan klausula-klausula yang tidak dimengerti konsumen, berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang dianut KUHPerdara, maka pada saat konsumen menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut terhadapnya aspek hukum yang timbul adalah terikatnya kedua pihak terhadap isi perjanjian pengikatan tersebut<sup>55</sup>.

#### **4.1.2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen.**

Maksud dari Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang pedoman pengikatan jual beli tidak lain adalah untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah.

---

<sup>55</sup> *Legal*. PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Bukit Semarang Baru (BSB). Wawancara tanggal 20 mei 2004.

Perlindungan ini bagi pengembang dimaksudkan untuk menjamin pelaksanaan dari haknya demikian juga bagi konsumen, namun pada sebagian masyarakat dan praktisi pembela hak-hak konsumen dijelaskan dalam hubungan hukum antara konsumen dan pengembang pihak yang paling banyak dirugikan adalah konsumen<sup>56</sup>.

Dalam Kepmen No.09/KPTS/M/1995 perlindungan terhadap konsumen terlihat dalam ketentuan-ketentuan tentang :

#### KEWAJIBAN PENJUAL

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan. yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual, antara lain seperti bencana alam, perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
  - a. Surat izin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat izin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
  - b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan.

<sup>56</sup> Niken Puspitarini. Anggota BPSK Kota Semarang. Wawancara tanggal 18 Mei 2004.

4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) di hadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar dua perseribu dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

#### JAMINAN PENJUAL

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 1504 dan Pasal 1506 KUH Perdata.

Terhadap pengembang berdasarkan Kepmen No.09/KPTS/M/1995 perlindungan diberikan melalui ketentuan :

#### KEWAJIBAN PEMBELI

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.

2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh Penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar dua perseribu dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

Selain itu terhadap konsumen dan pengembang juga dilindungi ketentuan lain dari Kepmen tersebut seperti mengenai Penggunaan Bangunan, Pengalihan Hak dan Pembatalan Pengikatan.

Dalam KUHPerdata perlindungan juga diberikan melalui aturan-aturan menyangkut asas-asas perjanjian dan syarat-syarat sah nya perjanjian, disamping terhadap tanggungjawab para pihak apabila terjadinya kerugian yang diderita pihak lain (Pasal 1365 KUHPerdata).

Khusus konsumen perlindungan hukum terhadapnya juga dapat diperoleh melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999<sup>57</sup>.

Namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dari beberapa responden konsumen masih terlihat adanya perlindungan yang tidak seimbang, dimana menurut mereka pengembang terlalu dominan haknya, seperti pengaturan desain tertentu, adanya ketentuan harus memperlihatkan dan membutuhkan persetujuan pengembang terhadap desain rumah yang akan dibangun konsumen (khusus terhadap kawasan rumah desain mandiri).

Sedangkan pengembang masih sering mungkir dan tidak menepati janji dalam hal pengadaan beberapa fasilitas yang pada awalnya diperjanjikan sebagai bagian yang harus diadakan, seperti dalam kasus sengketa antara Paulus Hartono dan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL)<sup>58</sup>, yang telah memperoleh penyelesaian lewat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Kota Semarang, serta permasalahan yang dihadapi Ir. Warsinto, menyangkut pembelian Rumah Desain Mandiri yang telah dilakukan dengan pembayaran tunai terhadap kavling (tanah) tetapi

---

<sup>57</sup> Erry Hendro Prawoto. Notaris/PPAT. Wawancara tanggal 20 Mei 2004.

<sup>58</sup> Paulus Hartono. Konsumen PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Bukit Semarang Baru (BSB). (26 Mei 2004).

belum dilaksanakan Akta Jual Belinya yang kemudian pembeli merasa dirugikan karena ternyata setelah bangunan rumah berdiri Akta Jual Beli baru diadakan yang berarti merugikan konsumen karena harus dibebani dengan pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) termasuk bangunan<sup>59</sup>. Atau terhadap beberapa keberatan lainnya dari konsumen-konsumen yang mempertanyakan tidak dapatnya dilakukan peningkatan haknya dari SHGB (Sertipikat Hak Guna Bangunan) ke HM (hak Milik).

Terhadap permasalahan di atas memang ada beberapa upaya yang dapat dilakukan sebagai tindakan perlindungan hukum bagi konsumen antara lain melalui Keberatan Konsumen yang penyelesaiannya melalui Arbitrase, Gugatan Biasa dan Musyawarah, dari hasil penelitian penulis bahwa dalam hal sengketa antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dan Konsumen menyangkut pembangunan perumahan di Bukit Semarang Baru (BSB) selama ini lebih banyak ditempuh lewat jalan musyawarah, melalui lembaga konsumen baru 1 (satu) kasus yang sudah memperoleh Keputusan<sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> Ir. Warsinto, Konsumen PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Bukit Semarang Baru (BSB). Wawancara 31 Mei 2004.

<sup>60</sup> Legal PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari). wawancara tanggal 20 Mei 2004.

## 4.2. Pembahasan

### 4.2.1. Analisa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdato disebutkan : "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih".

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu<sup>61</sup>. Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian<sup>62</sup>.

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya sejalan dengan sifat dari Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka,

---

<sup>61</sup>Hartono Hadisoeparto. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta. 1984. hal. 28.

<sup>62</sup>Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermasa. Jakarta. 1985. hal. 138.

perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis oleh para legislator.<sup>63</sup>

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 1313 dan Pasal 1314 KUH Perdata bila dikembangkan lebih jauh dengan menyatakan, bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur dalam perjanjian tersebut, debitur yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukan "kontra prestasi" dari lawan pihaknya tersebut atau dengan istilah "dengan atau tanpa beban."<sup>64</sup>

Kedua rumusan di atas memberikan banyak arti bagi ilmu hukum, yang menggambarkan secara jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (di mana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang timbal balik (dengan kedua belah pihak yang berprestasi).<sup>65</sup>

Perjanjian dalam pengikatan jual beli rumah pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian timbal balik yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, yaitu membayar sejumlah uang sebagai

---

<sup>63</sup>Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, .PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 13

<sup>64</sup> *Ibid.* hlm. 14.

<sup>65</sup> *Ibid.* hlm. 14.



bentuk pembelian dan membangun/mengadakan satu unit/beberapa rumah sebagai bentuk prestasi.

Pengikatan jual beli juga dapat dikatakan Perjanjian Obligatoir karena adanya unsur dari pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUH Perdata, perjanjian pengikatan jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli demikian juga dengan perjanjian jual beli.

Untuk beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian pengikatan jual beli/perjanjian jual beli itu dinamakan perjanjian obligatoir karena membebankan kewajiban (obligatoir) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*).

Adapun terhadap Penyerahannya sendiri merupakan suatu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dimana diperjanjikan perjanjian hak atas benda (tanah dan bangunan) akan dialihkan/diserahkan (*transfer of title*) kepada pihak lain.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata perjanjian pengikatan jual beli sudah mempunyai kekuatan mengikat, walaupun didalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan

barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), dan pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata).

Dasar-dasar hukum dan pemikiran hukum di atas merupakan simbol-simbol dari penegakan dan penyelesaian berbagai persoalan hukum, yang digunakan baik oleh konsumen maupun pengembang dalam menyelesaikan konflik wanprestasi diantara mereka sebelum adanya pengaturan hukum yang lebih jelas.

Dengan dibuatnya pedoman pengikatan jual beli berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995, sedapat mungkin permasalahan dalam bidang hukum pengikatan jual beli rumah dapat diselesaikan dengan penyatuan pemahaman menyangkut hak dan kewajiban para pihak yang terkait di dalamnya.

Tetapi pada kenyataannya hal tersebut tidaklah dengan mudah dapat dicapai, karena sangat dominannya kepentingan pengembang dikarenakan kontrak standar perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dibuat dan dipersiapkan oleh pengembang yang secara ekonomi kedudukannya lebih baik/kuat dari pada pihak lain, sehingga dalam suatu perjanjian pengikatan kecenderungan posisi konsumen lebih lemah.

Konsep perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) untuk "Rumah Desain Mandiri", adalah adanya pemberian tenggangwaktu/angsuran untuk pembayaran kavling siap bangun (bila pembelian hanya kavling), dan adanya ketentuan harus ada bangunan di atas kavling tersebut yang desain nya disetujui oleh pengembang, seperti yang diatur dalam Pasal 5 dari perjanjian pengikatan tersebut :

- (1) Penjual berkewajiban untuk menyerahkan Rumah Disain Mandiri selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) bulan kepada pembeli terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian ini dan atau telah melunasi pembayaran total harga jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak serta dalam keadaan sudah siap untuk dibangun, kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh force majeure yang merupakan hal diluar kemampuan penjual antara lain seperti bencana alam, Kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara dan peraturan atau kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter, maka waktu penyerahan akan dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Dari ayat (1) di atas ada dua kemungkinan menyangkut masalah kewajiban waktu penyerahan rumah desain mandiri dari penjual kepada pembeli, 8 (delapan) bulan sejak ditandatangani perjanjian pengikatan jual beli dan atau telah melunasi pembayaran total harga jual beli, menurut analisa penulis dalam ayat ini yang akan ingin dicapai oleh pengembang adalah batas terlama dari penyerahan rumah desain mandiri, jika pembeli membayar lunas rumah desain mandiri tetapi belum berselang 8 (delapan)

bulan, maka pembeli harus menunggu 8 (delapan), sebaliknya apabila telah lewat 8 (bulan) belum dilaksanakan penyerahan rumah desain mandiri dari penjual kepada pembeli, dan ternyata pembeli belum membayar lunas (status pembelian angsuran) maka pembeli belum berhak menuntut, yang berarti memberi kesempatan 12 bulan (12 x masa angsuran seperti masa angsuran dalam brosur) kepada penjual.

- (2) Apabila dalam hal pembayaran pelunasan belum terlaksana sesuai dengan jadwal waktu yang ditentukan dalam perjanjian ini, maka penyerahan Rumah Disain Mandiri akan tetap dilakukan selambat-lambatnya 8 (delapan) bulan setelah dilaksanakan pelunasan pembayaran total harga jual beli ini.

Terjemahan dari waktu penyerahan di atas yaitu 8 (delapan) bulan dan atau setelah lunas pembayaran total harga jual beli, dalam ayat ( 2) menurut penulis menjadi semakin karet, karena ternyata diatur lagi tambahan 8 (delapan) bulan apabila pembayaran pelunasan belum terlaksana, yang berarti yang menjadi patokan kuat dari penyerahan rumah desain mandiri terhadap pembelian dengan angsuran adalah bukan 8 (delapan) bulan dari penandatanganan melainkan dari pelunasan total harga jual beli, dengan kemungkinan ditambah 8 (delapan) bulan lagi dari terjadinya pelunasan.

- (3) Penyerahan atas Rumah Disain Mandiri dari penjual kepada pembeli dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Rumah Disain Mandiri yang

ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan merupakan lampiran tak terpisahkan dan Perjanjian Jual Beli ini.

Terhadap panjangnya waktu penyerahan tersebut, jelas akan menimbulkan beban-beban biaya kepada pembeli antara lain beban pajak berupa peningkatan nilai SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) yang sepenuhnya telah menjadi tanggungjawab pembeli, kesimpulan dari ketentuan Pasal 5 ayat 1, 2 dan 3 di atas maka jelas kedudukan pihak konsumen lemah, karena adanya pengunduran waktu, didalam penyerahan atas rumah desain mandiri, yang berakibat tertundanya penandatanganan akta jual beli, sedangkan dari pihak developer/pengembang tidak adanya sanksi akibat keterlambatan penyerahan tersebut.

Dan Pasal 7 :

- (3). Dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini, pembeli sudah harus mulai melakukan pembangunan rumah yang bersangkutan. Jangka waktu tersebut tetap berlaku dan mengikat, meskipun Rumah Disain Mandiri tersebut telah dialihkan atau dipindahkan kepada Pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam pasal 10 di bawah ini.

Bandingkan isi Pasal 7 ayat (3) dengan isi dari Pasal 5 di atas, terlihat sangat tegasnya sanksi yang akan diberikan kepada konsumen apabila selama waktu 24 (dupuluh empat) terhitung sejak ditandatanginya perjanjian

tidak melakukan pembangunan rumah, sangat berbeda dengan Pasal 5 yang tidak memberikan sanksi kepada penjual/developer bila terlambat menyerahkan rumah desain mandiri kepada konsumen

- (4) Jika selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah jangka waktu tersebut dalam ayat 3 diatas, pembeli belum juga memulai pembangunan rumah tersebut, maka jika dikehendaki oleh penjual, penjual berhak untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.

Bahkan dalam ayat (4) penjual dimungkinkan membatalkan secara sepihak perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

- (6) Sebelum melaksanakan pembangunan rumah yang bersangkutan, pembeli setuju dan sepakat untuk melakukan dan melengkapi hal-hal sebagai berikut
- a. Mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dan PENJUAL atas gambar teknik dari rumah/bangunan yang akan dibangun.
  - b. Memperoleh IMB, penyambungan aliran listrik, air bersih (apabila tersedia) dari Instansi yang berwenang, dan Pembeli wajib menanggung atau memikul semua beban dan biaya sehubungan dengan hal tersebut.
  - c. Telah dilakukan serah terima Rumah Disain Mandiri dari penjual kepada pembeli yang dibuktikan dengan Berita Acara penyerahan Rumah Disain Mandiri.

Pasal lain yang sangat baik dicermati adalah Pasal 13 :

- (1) Penjual dan Pembeli sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bila telah dipenuhi hal-hal sebagai berikut
- a. Rumah yang didirikan diatas Rumah Disain Mandiri oleh pembeli telah selesai seluruhnya dan telah siap untuk ditempati.

- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga dari pengikatan Rumah Disain Mandiri sebagaimana disebut dalam Pasal 2 di atas berikut Pajak Pertambahan Nilai, pajak-pajak lainnya, denda-denda dan biaya-biaya lainnya.
  - c. Sertifikat HGB atas Rumah Disain Mandiri telah diperoleh dan tercatat atas nama penjual.
- (2) Pada saat melangsungkan dan menandatangani Akta Jual-Beli mengenai Rumah Disain Mandiri di hadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, pembeli wajib membawa dan memperlihatkan Surat Setoran Pajak (SSP) berikut kwitansi-kwitansi asli mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh penjual.
- (3) Penjual akan mengundang pembeli untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, apabila pembeli tidak datang pada tanggal yang telah ditetapkan dan atau tidak memberi tanggapan atas undangan tersebut, maka pembeli dengan ini membebaskan penjual dan segala akibat yang timbul karena tidak ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh pembeli.

Dari ketentuan di atas kedudukan konsumen cukup lemah, karena walaupun telah dilaksanakan pembayaran secara lunas oleh konsumen, pelunasan jual beli belum dapat dilaksanakan, karena menunggu pembangunan rumah selesai baru dapat dilaksanakan jual beli tanahnya di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penulis juga berhasil mendapatkan informasi, bahwa pada umumnya, sebagian besar pengikatan jual beli yang dibuat PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dan Konsumen merupakan perjanjian di bawah tangan atau perjanjian di bawah tangan dilegalisir oleh Notaris serta tidak menutup kemungkinan pengikatan tersebut dilakukan secara notariil atas permintaan konsumen (biasanya dalam jumlah besar di atas Lima Ratus Juta Rupiah).

PT. Karyadeka Alam Lestari telah berupaya untuk menyesuaikan isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya dengan berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995, namun seperti yang penulis jelaskan pada bagian terdahulu gesekan kepentingan selalu saja menimbulkan konflik antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) selaku pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dan Konsumen, meskipun pada umumnya terhadap konflik-konflik tersebut telah ditempuh penyelesaian secara musyawarah sebagaimana yang diamanatkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 :

#### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).

Demikian sesuai dengan isi Pasal 14 Perjanjian Pengikatan Jual Beli PT.

Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dan Konsumen :

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan/ sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi di



tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamadya Semarang

Namun dengan demikian menurut *legal* PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) bahwa apa yang dibuat PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) selaku pengembang di Bukit Semarang Baru (BSB) dalam penyusunan draft Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah sesuai dengan konsep pedoman pengikatan jual beli yang ditentukan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995<sup>66</sup>.

Dari hasil analisis penulis meskipun nampak telah diupayakan persamaan konsep tetapi tetap ada beberapa point penting dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) yang perlu di cermati/analisis, seperti Pasal 5. Hal yang perlu dicermati adalah apabila tidak terbukti adanya *force majeure*, namun setelah pembeli melunasi seluruh kewajibannya, dan ternyata apa yang dikehendaki dari ketentuan Pasal 5 ternyata tidak dapat dipenuhi oleh pengembang, apa sanksi terhadap pengembang, dapatkan karena tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 5 Perjanjian Pengikatan ini batal. Menurut penulis tidak dapat demikian, karena selain dalam isi perjanjian pengikatan jual beli tidak mencantumkan sebab batal yang dikarenakan Pasal 5, sehingga tepatnya dalam keadaan

---

<sup>66</sup>*Legal*.PT. KAL (Karyadeka Alam Lestari) Bukit Semarang Baru (BSB).wawancara 20 Mei 2004

demikian wanprestasi pengembang hanya dapat ditempuh lewat jalan musyawarah, terhadap masalah ini sangat baik melihat sekilas kasus Bapak Paulus Hartanto, dimana ketentuan dalam Kepmen dan wanprestasi PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) terhadap janji penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli terlambat dilaksanakan, dengan demikian ancaman batal sangat tidak akomodatif untuk dilaksanakan, karena tidak akan memberikan solusi yang baik bagi kedua pihak.

Demikian pula dengan sanksi yang akan dikenakan pada pembeli berdasarkan Pasal 4 ayat (3) :

3. Apabila pembeli didalam melakukan pembayaran tersebut sesuai yang tercantum didalam pasal 3 ayat 1 perjanjian ini tidak tepat waktu atau terlambat 7 (tujuh) hari kalender berturut-turut, maka menimbulkan hak bagi penjual untuk mengadakan sanksi dan/atau denda kepada Pembeli sebesar satu perseribu dari nilai pembayaran terhutang untuk setiap hari keterlambatan pembayaran dengan maksimum denda sebesar 5% (lima perseratus) dan nilai pembayaran terhutang. Apabila jumlah denda melebihi nilai maksimum tersebut, maka penjual berhak membatalkan Perjanjian Jual Beli ini secara sepihak.

Atas ketentuan di atas yang menjadi dasar koreksi, apakah ancaman batal sebagaimana yang ditekankan dalam Pasal 4 ayat (3) dapat diterima, atau setidaknya selaraskah dengan ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, pada intinya apa yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 khususnya bagian IX telah tercover dengan jelas, sengaja

bagian ini penulis coba untuk dikaji karena dari hasil penelitian ada begiatu banyak keberatan terhadap isi Pasal 4 ayat (3) tersebut, jadi menurut pandangan penulis, sepanjang tindakan wanprestasi yang dilakukan pembeli seperti sebagaimana kejadiannya yang diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (3) pantas untuk diancam dengan pembatalan perjanjian, yang ketentuan selanjutnya, penjual akan memotong 10 % dari angsuran yang telah disetorkan oleh pembeli dan mengembalikan sisanya dan dalam hal belum mencukupi 10 % maka keseluruhan pembayaran akan menjadi milik penjual.

Demikian juga inti keberatan yang dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) :

"Dalam hal penjual memberikan persetujuan tertulis kepada pembeli untuk mengalihkan Rumah Disain Mandiri kepada pihak ketiga, maka pembeli menyetujui serta sepakat untuk membayar kepada penjual biaya administrasi sebesar 1 % (satu perseratus) dari Harga Jual Beli Rumah Disain Mandiri dan segala biaya dan pajak-pajak yang timbul dari pengalihan Rumah Disain Mandiri ini menjadi beban Pembeli.

Adanya sebagian keberatan atas Pasal ini sepertinya tidak tepat, karena sebagaimana diatur dalam VIII tentang Pengalihan Hak dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, juga demikian, yang intinya adanya larangan bersyarat pengalihan atas obyek rumah yang masih terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, namun terhadap kehendak yang kuat dalam peralihan tersebut, maka dimungkinkan dengan ketentuan pembayaran biaya administrasi kepada Penjual. Penulis

beranggapan selama dasar yang diatur memiliki rumusan pengaturan yang jelas dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 maka bukanlah kesalahan dengan mengadakannya dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli.

Berdasarkan beberapa pandangan di atas maka penulis berpendapat, bahwa sebenarnya hal-hal dasar yang dirumuskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dan Konsumen terhadap perumahan di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) telah mendekati konsep yang digariskan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, walau ada beberapa pengaturan yang masih menguntungkan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) seperti ketentuan tanpa sanksi terhadap pelanggaran yang apabila dilakukan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL), yang menyangkut kewajiban waktu penyerahan rumah desain mandiri dari pengembang kepada konsumen. Namun saja terhadap pelanggaran-pelanggaran tersebut PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL), membuka ruang penyelesaian musyawarah yang cukup.

Disamping itu hal lain dalam jalur musyawarah yang diberikan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL), adalah selaras dengan Kode Etik Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI) "Sapta Brata" :

1. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa mentaati segala Undang-Undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia.
3. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa menjaga keselarasan antara kepentingan usahanya dengan kepentingan pembangunan Bangsa dan Negara.
4. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa menempatkan dirinya sebagai pengusaha Swasta Nasional yang bertanggungjawab, menghormati dan menghargai profesi usaha REI dan menjunjung tinggi rasa keadilan, kebenaran dan kejujuran.
5. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa menjunjung tinggi dan mematuhi anggaran dasar/anggaran rumah tangga REI serta memegang teguh disiplin dan solidaritas organisasi.
6. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa sesama pengusaha saling menghormati, menghargai dan saling membantu serta menghindari diri dari persaingan yang tidak sehat.
7. Anggota REI dalam melaksanakan usahanya senantiasa senantiasa memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sebaik-baiknya.

Meskipun dalam beberapa konflik, PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) berpegang pada perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani bersama dengan konsumen, namun kedudukan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT.KAL) dalam perjanjian yang cukup kuat tersebut, tidak menutup kemungkinan membuka diri dalam mendiskusikan hak-hak prinsip dari konsumen dengan penyelesaian secara musyawarah berdasarkan Kode Etik Real Estate Indonesia (REI) yaitu Sapta Brata.

#### **4.2.2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) Dengan Konsumen.**

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain nya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>67</sup>.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*Koop en Verkoop*" yang juga mengandung pengertian

---

<sup>67</sup>Subekti dan Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita. Jakarta. 1970. hal.65.

bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedangkan yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut hanya dengan "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya penjual), begitu pula dalam bahasa Prancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual- beli mengenai sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya yang akan diperoleh pada suatu waktu (karena adanya pembayaran angsuran, atau sebab lain seperti pembangunan infrastruktur yang penyelesaiannya diperjanjikan jelas waktunya).

Suatu perjanjian pengikatan jual beli didalamnya terdapat asas-asas perjanjian, meliputi Asas Konsensualisme dimana Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, selanjutnya dipertegas kembali dengan ketentuan ayat 2 nya yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian

tersebut tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian atau dalam hal-hal di mana oleh Undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu, terhadap asas ini menurut penulis penting untuk dikemukakan bahwa suatu perjanjian pengikatan jual beli sesungguhnya adalah perjanjian jual beli, karena apa yang dikehendaki oleh para pihak sebenarnya adalah jual beli itu sendiri, yang meliputi kehendak untuk menguasai objek dari perjanjian yaitu tanah dan rumah.

**Asas Kepercayaan,** dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah konsumen dan pengembang mengadakan perjanjian harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak, bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

**Asas Kekuatan Mengikat** Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan, bahwa didalam perjanjian pengikatan jual beli rumah terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan dan kebiasaan akan mengikat para pihak.



**Asas Persamaan Hak,** Asas ini menempatkan Konsumen dan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dalam persamaan derajat tidak ada perbedaan, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain.

**Asas Keseimbangan,** Asas ini menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu, asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan, pengembang mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan Konsumen, namun pengembang memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, dapat dilihat di sini bahwa kedudukan pengembang yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan pengembang dan konsumen seimbang.

**Asas Kepatutan,** Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata, asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.<sup>68</sup>

**Asas Kebiasaan ,** Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUH Perdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 44.

<sup>69</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc. cit.*

**Asas Kepastian Hukum** Perjanjian sebagai suatu figure hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.<sup>70</sup>

Terhadap asas-asas tersebut di atas dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah yang menjadi subjeknya adalah pengembang dan konsumen, pengembang/developer di Bukit Semarang Baru (BSB) yaitu PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) yang merupakan perusahaan swasta.

Konsumen, Secara harfiah kata *consumer* itu adalah “(lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang”. Tujuan penggunaan barang atau jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai “pemakai atau konsumen”. Selanjutnya istilah konsumen digunakan dalam Kamus Bahasa Inggris-Indonesia, oleh karena istilah ini telah memasyarakat di Indonesia, seperti halnya istilah *consumer* dalam masyarakat Internasional.<sup>71</sup>

Di dalam pasal 1 huruf 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan definisi mengenai konsumen :

---

<sup>70</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc.cit.*

<sup>71</sup> Az. Nasution, *loc cit.*

*"Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan".*

Perlindungan hukum bagi para pihak, baik terhadap konsumen maupun pengembang dimaksudkan untuk melindungi kepentingan salah satu pihak dari pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya, sesuai dengan yang diharapkan sebagaimana yang dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu konsumen berkewajiban atas suatu prestasi dan pengembang berhak atas suatu prestasi. Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata)

Prestasi dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah *"Performance"* dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan *"term"* dan *"condition"* sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan<sup>72</sup>.

Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi atau ingkar janji adalah wujud dari tidak memenuhinya perjanjian oleh salah satu pihak, tidak memenuhi perjanjian itu ada 4 (empat) macam :

---

<sup>72</sup> Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001. hal 137

1. Konsumen/Pengembang tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya ;
2. Konsumen/Pengembang melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
3. Konsumen/Pengembang melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat ;
4. Konsumen/Pengembang melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, pihak lain telah melakukan wanprestasi karena dia tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak pihak lain , yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.

Akibatnya, pihak lain diharuskan untuk membayar ganti rugi, atau pihak lainnya dapat meminta pembatalan perjanjian.

Berdasarkan undang-undang dikatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain,

mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUHPerdara ).

Dalam keadaan memaksa, seseorang melakukan wanprestasi atau melalaikan kewajibannya disebabkan karena suatu keadaan di luar kekuasaannya. Sebaliknya, seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bukan karena keadaan memaksa, melainkan telah melakukan pelanggaran terhadap syarat perjanjian. Dengan demikian, akibatnya pun berbeda.

Dalam hal ini apabila seseorang dapat membuktikan bahwa dia berada dalam keadaan memaksa atau *force majeure*, justru dia dibebaskan dari risiko atau tanggung jawab (Pasal 1245 KUHPerdara). Dengan kata lain, seseorang atau debitur yang lalai telah melakukan wanprestasi dapat menghapusnya dengan mengajukan alasan bahwa telah terjadi *force majeure*.

Apabila seseorang yang memang lalai telah melakukan wanprestasi bukan karena *force majeure*, akibatnya dia dapat terkena sanksi. Sanksi yang dimaksudkan itu dapat berupa:

- a) kewajiban membayar kerugian yang diderita oleh pihak lawan (ganti rugi);
- b) berakibat pembatalan perjanjian;
- c) peralihan risiko; dan

- d) membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai dibawa ke pengadilan).

Dengan demikian, seseorang atau debitur yang dituduh lalai telah melakukan wanprestasi dapat melakukan tangkisan dengan

- a) mengajukan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*);
- b) mengajukan bahwa pihak lawan sendiri yang memang lalai (ini disebut *exceptio non adimpleti contractus*);
- c) mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking* atau *waiver*).

Kadang-kadang memang tidak selalu mudah menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, apalagi kalau dalam perjanjian tidak diperjanjikan secara tegas, dan ini memang dimungkinkan berdasarkan “sistem terbuka” yang mengandung “asas kebebasan” yang dianut oleh hukum perjanjian. Jadi, pasal-pasal hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap atau optional law (*aanvullend recht*).

Berdasarkan beberapa inventarisasi kasus yang penulis teliti, dalam kaitan dengan penelitian ini yaitu antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) selaku pengembang kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) dengan Konsumen pembeli tanah dan atau rumah perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

Misalkan dalam keberatan Ir. Warsianto menyangkut perjanjian pengikatan jual beli "Rumah Disain Mandiri" yang pada waktu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli, objek jual belinya hanya tanah kavling sedangkan rumah dibangun sendiri dengan IMB atas nama dan dibayar sendiri walaupun pengurusannya dilakukan oleh pihak pengembang/developer, terhadap transaksi pembelian kavling tersebut yang dilakukan secara mengangsur pada pihak pengembang walaupun telah diadakan pelunasan belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah rumah selesai dibangun oleh Bapak Ir. Warsianto, baru penandatanganan Akta Jual Beli dilaksanakan, dimana sebelum dilaksanakan penandatanganan jual beli, konsumen wajib menyertakan setoran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) atas tanah termasuk bangunan yang dibangun sendiri oleh konsumen, dengan dasar SPPT PBB yang telah tercatat atas nama konsumen tersebut telah mencantumkan luas bangunan, terhadap kondisi tersebut konsumen merasa dirugikan karena harus menanggung BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) bangunan, apalagi adanya kenaikan SPPT PBB, setelah rumah selesai dibangun.

Terhadap pembelian tanah dan bangunan menyangkut IMB, terdaftar atas nama pengembang, demikian juga listrik (PLN), SPPT PBB dan PAM, yang semuanya akan dilakukan balik nama pada saat lunasnya angsuran.

Selain Ada beberapa kasus yang diselesaikan secara musyawarah ada pula kasus antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan konsumen yang berakhir melalui keputusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) seperti kasus sengketa antara Paulus Hartanto dan PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dengan putusan BPSK Nomor: 01/BPSK/XI/2003, dengan duduk persoalan sebagai berikut :

Majelis BPSK pada Pemerintah Kota Semarang yang menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

Paulus Hartanto, SH bertempat tinggal di Jl. Taman Bunga Raya AA 1/9  
Bukit

Semarang Baru Kota Semarang pekerjaan Konselor. sebagai Pemohon.

Melawan:

PT. Karyadeka Alam Lestari. Yang dikuasakan kepada Adi Purwanto  
Hudiono dan Sri Handoko Purnama, SH beralamat di Jl. Raya Semarang Boja



KM. 6 Blok F No. 1-3 A Kota Semarang pekerjaan Pengembang Kawasan. sebagai Termohon.

-Setelah membaca surat-surat dalam sengketa konsumen.

-Setelah mendengar keterangan dan kedua belah pihak yang berperkara,

-Setelah menilai keterangan saksi/saksi ahli dan bukti-bukti lain.

### **Tentang Duduknya Perkara**

Bahwa, konsumen dengan surat pengaduannya tertanggal 5 September 2003 yang terdaftar di Sekretariat BPSK dengan No. 01/BPSK/2003 tanggal 5 September 2003 telah menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Kawasan Hunian yang dibeli pemohon dijadikan kawasan ibadah.
2. Bahwa Klaim 100 hari belum diselesaikan secara tuntas bahkan tambah rusak.
3. PDAM yang dijanjikan dan sudah termasuk dalam perincian harga
4. Bahwa jalan ke lokasi yang dijanjikan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari sebesar 26 meter belum terbukti.
5. Mengadu domba antar warga
6. Bahwa kami tidak puas, tidak nyaman, tidak bangga, tidak tenteram seperti yang dijanjikan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari baik tertulis maupun lisan.

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak telah hadir kemudian majelis BPSK berusaha untuk mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, akan tetapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, selanjutnya proses penyelesaian sengketa diteruskan oleh majelis BPSK dengan cara Arbitrasi.

Bahwa terhadap pengaduan konsumen tersebut, pelaku usaha telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. PT. Karyadeka Alam Lestari selaku pengembang kawasan wajib menyediakan ruang/tanah untuk fasilitas umum dan Fasilitas Sosial, adapun oleh warga fasilitas yang disediakan digunakan untuk Musola, sesuai keluhan Sdr. Paulus Hartanto, SH dengan adanya musola tersebut merasa terganggu, PT Karyadeka Alam Lestari mengadakan pendekatan kepada pengurus Musola agar Loud Speaker tidak terlalu keras.
2. Klaim 100 hari sudah dikerjakan bahkan sampai tahun ini juga masih dilakukan, tetapi pihak konsumen tidak mau menandatangani perbaikan yang diajukan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari.
3. PDAM yang dijanjikan memang tidak dapat terwujud karena pada saat itu memang telah ada kerjasama antara Pemkot Semarang/PDAM Semarang yang akan menyediakan fasilitas PDAM

di Bukit Semarang Baru (BSB), namun karena krisis yang berkepanjangan Pemkot/PDAM Semarang belum bisa mewujudkan, sebagai gantinya pihak PT. Karyadeka Alam Lestari menyediakan air Artetis untuk konsumennya yang kualitas airnya tidak kalah dengan PDAM.

4. Jalan 26 meter yang dijanjikan belum bisa diwujudkan karena itu semua berkaitan dengan Kebijakan dan kewenangan Pemerintah Kota Semarang pada waktu itu, dan adanya krisis serta masalah dengan warga sekitar yang akan terkena pelebaran, tetapi kontribusi PT. Karyadeka Alam Lestari tetap, baik secara finansial maupun partisipasi lainnya.
5. PT. Karyadeka Alam Lestari tidak merasa mengadu domba antar warga.

Bahwa dalam proses penyelesaian sengketa konsumen telah terjadi hal-hal sebagaimana yang termaktub dalam Berita Acara Persidangan yang dibuat oleh panitera, dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan putusan ini;

### **Tentang Hukumnya**

Menimbang bahwa terhadap pengaduan konsumen tentang kawasan hunian yang dijadikan kawasan ibadah, menurut keterangan pelaku usaha bahwa

pembangunan tempat ibadah berupa mushola tersebut adalah merupakan perwujudan fasilitas pendukung. Atas keluhan konsumen telah diadakan pendekatan dengan pengurus mushola. Bahwa secara hukum permasalahan tersebut berada diluar kewenangan yang dapat diselesaikan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

*Menimbang* bahwa terhadap pengaduan konsumen tentang belum diselesaikannya klaim 100 hari, telah disangkal pelaku usaha dan untuk mempertahankan penyangkalannya pelaku usaha telah mengajukan bukti-bukti berupa fisik bangunan dan bukti tertulis berupa kronologis perbaikan rumah Jl. Taman Bunga Raya AA.1/9 BSB Semarang.

*Menimbang*, bahwa terhadap pengaduan konsumen tentang PDAM yang dijanjikan sudah termasuk dalam perincian harga yang sampai saat ini belum bisa mengalir, menurut keterangan pelaku usaha merupakan “*overmacht*” suatu yang berada di luar kekuasaannya.

*Menimbang*, bahwa terhadap pengaduan konsumen tentang jalan ke lokasi yang dijanjikan oleh pelaku usaha selebar 26 m belum terbukti, menurut keterangan pelaku usaha bahwa pelebaran jalan Ngaliyan – Mijen selebar 26 m adalah kebijakan dan kewenangan Pemerintah Kota Semarang.

*Menimbang*, bahwa terhadap pengaduan konsumen tentang mengadu domba yang telah disangkal oleh pelaku usaha, secara hukum permasalahan

tersebut berada diluar kewenangan yang dapat diselesaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

*Menimbang*, bahwa karena terhadap pengaduan konsumen telah disangkal oleh pelaku usaha, maka menurut ketentuan yang berlaku, kepada pelaku usaha diberi beban atau kewajiban untuk membuktikan bahwa kerugian yang diderita oleh konsumen bukan diakibatkan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari, karena merupakan kebijakan Pemerintah yang terkait dengan kepentingan umum.

*Menimbang*, bahwa untuk menguatkan pengaduannya, konsumen telah mengajukan bukti-bukti berupa Surat Pemesanan pembelian rumah, kwitansi pembayaran rumah, pembayaran PBB tahun 2001, 2002, Surat PT Karyadeka Alam Lestari Nomor. 066/KAL-PW/V/2003 tanggal 1 Mei 2003 tentang keluhan Bapak dan Ibu, Surat Nomor ,256/EST-SH/KAL/VII/03 tanggal 16 Juli 2003 tentang Pemutusan sementara Instalasi air dan surat Nomor. 271/EST-SH/KAL/X/2003 tanggal... Oktober 2003 tentang Perintah Pelaksanaan Pemutusan Instalasi Air, sedangkan untuk mempertahankan penyangkalannya, pelaku usaha telah mengajukan bukti-bukti berupa Surat pesanan, Kwitansi pembayaran I-XII, Tagihan rekening air Agustus-Desember 2002, Kronologis perbaikan rumah GTB Blok AA 1/9, Brosur GTB, Tanda tangan warga GTB, Surat perjanjian perikatan jual beli tanah, surat

pemberitahuan, sertifikat tanah, Laporan hasil analisa test air, Pemberitahuan tunggakan air & IPKL, Pemutusan sementara Instalasi air, Permohonan maaf, Penyediaan air dilokasi Bukit Semarang Baru (BSB), Pelayanan PDAM, Informasi sambungan air, Pelayanan PDAM, Surat perjanjian pelebaran jalan Ngaliyan-Mijen, Penjelasan surat perjanjian No. 620/13, Keputusan Walikota tentang Penetapan tarif air Minum, Keputusan Menkeu tentang Penetapan NPOPTKP BHTB u/Kota Semarang.

*Menimbang*, bahwa berdasarkan pengaduan, berdasarkan bukti-bukti lain, bukti surat-surat yang diajukan oleh kedua belah pihak, terdapat hal-hal yang diakui sehingga merupakan dalil yang tetap, yaitu antara konsumen dan pelaku usaha telah terjadi transaksi Pembelian rumah hunian di Jl. Taman Bunga Raya AA 1/9 BSB Semarang, pada 4 Nopember 2000 dari PT. Karyadeka Alam Lestari, kepada Paulus Hartanto, SH.

*Menimbang* bahwa berdasarkan fakta, Surat/Sertifikat tanah Jl. Taman Bunga Raya AA1/9 BSB Semarang belum diberikan oleh PT. Karyadeka Alam Lestari, kepada Sdr. Paulus Hartanto, SH selaku pembeli.

Hal ini dikuatkan oleh yang diajukan oleh Sdr. Paulus Hartanto, SH bahwa pembelian tanah/rumah di Jl. Taman Bunga Raya AA 1/9 BSB Semarang telah lunas dibayarkan.

*Menimbang*, bahwa berdasarkan Pasal 1 butir 3 Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan diwilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, berdasarkan ketentuan tersebut PT. Karyadeka Alam Lestari selaku adalah pelaku usaha dan berdasarkan Pasal 9 huruf k Undang-undang No. 8 Tahun 1999, pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.

*Menimbang*, bahwa berdasar Pasal 7 Undang-undang No. 8 Tahun 1999, kewajiban pelaku usaha adalah:

huruf a beritikad baik dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Huruf b memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.

Huruf c memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Menimbang, berdasarkan pasal 5 Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 bahwa kewajiban konsumen adalah:

Huruf a: membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan.

Huruf b beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.

Mengingat, Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen,

Keputusan Presiden RI Nomor. 90 Tahun 2001 tanggal 21 Juli 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor. 301/MPP/Kep/10/2001 tanggal 24 Oktober 2001 tentang Pengangkatan, Pemberhentian Anggota Sekretariat Badan Penyelesaian

#### **Memutuskan**

- I. Menerima sebahagian permintaan/klaim pemohon.
- II. Menolak untuk seluruhnya jawaban Pelaku usaha tanggal 3 Nopember 2003, karena diluar wewenang hukum yang dimiliki BPSK Kota Semarang.



- III. Mewajibkan/memerintahkan pelaku usaha agar segera bersama-sama dengan konsumen melaksanakan penandatanganan akta jual beli didepan PPAT dan pengurusan/penyelesaian balik nama sertifikat atas nama Konsumen selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak keputusan ini dibacakan.
- IV. Mewajibkan kepada Konsumen dan Pelaku Usaha untuk menyelesaikan permasalahan fasilitas dan pemakaian air bersih di rumah Jl. Taman Bunga Raya AA 1/9 BSB Semarang.
- Kewajiban Konsumen untuk menyelesaikan semua administrasi tunggakan biaya pemakaian air yang tertunggak dari bulan Januari s/d Juli 2003, dan membayar biaya penyambungan kembali instalasi air.
- Kewajiban Pelaku Usaha memberikan fasilitas sebaik-baiknya dan menyambungkan kembali instalasi air yang diputus serta mewajibkan Pelaku Usaha untuk tidak mencantumkan/menuliskan fasilitas PDAM dalam formulir surat pesanan dan untuk selanjutnya agar dirubah dengan menuliskan fasilitas air bersih.
- V. Mewajibkan kepada Pelaku Usaha untuk merubah segala bentuk informasi yang ada dalam iklan/promosi/selebaran/brosur agar tidak bertentangan dengan undang-undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Demikianlah diputuskan pada rapat permusyawaratan majelis BPSK, pada hari Jumat tanggal 7 Nopember Tahun Dua ribu tiga oleh kami Bambang Purnomo S, SE sebagai Ketua Majelis, Drs. M. Faishal, SH dan Niken Puspitarini, SH masing-masing sebagai anggota majelis, putusan tersebut diucapkan didalam persidangan terbuka untuk umum, dibantu Y. Gunawan Wibisono, SH Panitera, dan dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Terhadap keputusan tersebut, oleh PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) telah menerima, hal yang penting dicermati adalah menyangkut aspek perlindungan hukumnya, dimana BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) sebagai lembaga arbitrase, telah berperan serta memberikan perlindungan hukum dalam kasus tersebut.

Dimana pihak konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah yang telah ditandatangani dengan pihak developer/pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL), dapat meminta pelaksanaan haknya seperti penyediaan air bersih, serta pemenuhan kewajiban pengembang untuk segera melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli guna pelaksanaan balik nama keatas nama konsumen sebagaimana yang telah diperjanjikan, sepanjang menyangkut hal-hal tersebut, penulis melihat bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat antara PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dan konsumen sebenarnya telah cukup dapat memberikan

perlindungan hukum walaupun belum secara penuh, tinggal bagaimana penegakannya dan persepsi para penegak hukumnya dalam pengambilan suatu keputusan yang akan benar-benar lebih menjamin perlindungan hukum bagi konsumen.

Hasil dari analisa konflik di atas, ada beberapa tips yang ingin penulis sampaikan, kepada calon konsumen sebelum membeli kavling dan atau rumah dari developer/pengembang yaitu memperhatikan :

1. Bukti kepemilikan atas tanah, apakah sudah sesuai dengan pihak penjual/pengembang, beserta izin-izin yang mengikutinya antara lain ; izin prinsip, izin lokasi, site plan, izin mendirikan bangunan ;
2. Site plan yang telah disahkan oleh dinas terkait (Dinas Tata Kota/Kimpraswil/Dinas Pekerjaan Umum), berkaitan dengan letak objek yang akan dilakukan transaksi, prasarana lingkungan (jalan, saluran limbah/air hujan) beserta fasilitas sosial meliputi :
  - Fasilitas pendidikan,
  - Fasilitas Kesehatan,
  - Fasilitas pembelanjaan,
  - Fasilitas peribadatan,
  - Fasilitas rekreasi (olah raga), lapangan terbuka,
  - Fasilitas pemakaman umum,

- Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum.

dan fasilitas umum yang ada di lokasi tersebut meliputi ;

- jaringan air bersih,
- jaringan listrik, telepon,
- terminal angkutan umum,
- tempat pembuangan sampah,
- pemadam kebakaran

3. Gambar-gambar tampak, potongan serta detail beserta spesifikasi teknis bahan-bahan bangunan yang akan digunakan.
4. Aksesibilitas dari jalan utama , jalan masuk/keluar lokasi,
5. Keanggotaan Organisasi dari pengembang/developer (REI), dan
6. Sistem pengamanan yang diterapkan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapatlah penulis simpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 25 Juni 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang antara lain mengatur hak dan kewajiban serta ketentuan lain yang harus ada dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh developer/pengembang guna melindungi kepentingan yang seimbang dari para pihak, bila dibandingkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh PT.KAL dalam penjualan kavling dan atau rumah di kawasan Bukit Semarang Baru (BSB) walau telah mengambil pedoman dari Keputusan Menteri Negara Perumahan rakyat No. 09/KPTS/M/1995, akan tetapi masih saja banyak terjadi persinggungan kepentingan antara pengembang dan konsumen, yang akhirnya implementasi dari Kepmen tersebut belum sesuai dengan yang diharapkan, terutama pada memberikan posisi yang seimbang antara pengembang dan konsumen, konsumen menjadi

bagian yang lemah dalam perjanjian yang dibuat oleh developer/pengembang.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli antara pengembang Bukit Semarang Baru (BSB) dengan konsumen, apabila timbul sengketa para pihak sepakat untuk membawa permasalahan tersebut di Pengadilan Negeri, sedangkan di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli dalam Pasal 16 diselesaikan dengan musyawarah atau melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang pada akhirnya upaya dari perlindungan tersebut dapat diperoleh melalui lembaga pembelaan Konsumen (BPSK) atau melalui gugatan biasa. Kenyataan apabila antara developer/pengembang PT. Karyadeka Alam Lestari (PT. KAL) dengan konsumen terjadi sengketa yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Apabila para pihak yang bersengketa keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dapat mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri.

## 5.2. Saran

1. Perlunya konsistensi dari pihak developer/pengembang dalam melaksanakan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai dasar dalam penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna menjamin kedudukan yang seimbang dari para pihak.
2. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang pedoman pengikatan jual beli rumah, maka peranan Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D), sangatlah penting untuk mengawasi pelaksanaan dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995, sehingga dapat mengurangi hal-hal yang menyimpang dari apa yang telah dituangkan di dalam peraturan tersebut.
3. adanya anggapan bahwa Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut didalam tata urutan perundang-undangan ada dibawah undang-undang, ataupun peraturan pemerintah sehingga ketentuan-ketentuan tersebut hanya sebagai sekedar pedoman

saja yang sifatnya fakultatif, yaitu dapat diikuti ataupun tidak diikuti sehingga kebebasan berkontrak sebagai alasan di dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli rumah, untuk mengantisipasi hal tersebut maka para penegak hukum harus tetap konsisten dalam menerapkan aturan mainnya yang tetap berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor. 09/KPTS/M/1995 tanggal 23 Juni 1995.

4. Sebagai developer/pengembang harus memegang 4 prinsip utama yaitu :
  - a. Mempunyai tanggungjawab moral;
  - b. Mempunyai kejujuran;
  - c. Menjunjung tinggi keadilan ;
  - d. Saling menguntungkan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan Manulu, *dasar-dasar Hukum Pertanahan*, Rineka Cipta, Jakarta.1991.
- Badulzaman. Mariam Darus. Dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 2001.
- Fuady.Munir. *Hukum Kontrak (Dari sudut pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti. Bandung.2001.
- Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.2001.
- Hadisoepipto. Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta. 1984.
- Hasanuddin Rahman, *Legal Drafting*, PT. Cutra Aditya Bakti. Bandung.2000.
- Nasution. Az. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media. Jakarta. 2002.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju. Bandung. 1994.
- , *Hukum Perdata I (Asas-asas Hukum Perdata)*, Fakultas Hukum Undip.1986.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1985.
- Shofie. Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 2003.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT.Intermasa. Jakarta. 1985.
- , *Hukum Perjanjian*. PT.Intermasa. Jakarta.1987.
- Tjitrosoedibio dan R.Subekti. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita.1996.
- Widjaya. Rai. I.G. *Merancang Suatu Kontrak*. Megapoin. Yakarta. 2003.

UPT-PUSTAK-UNDIP

## Undang-Undang dan Peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPRS/1990  
Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan fasilitas Kredit  
Pemilikan Kavling Siap bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah  
(KPR).

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995  
Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.